

Detail van de berekeningen van de EPRA prestatie-indicatoren op 31.12.2023

EPRA Resultaat (totaal bedrag en bedrag per aandeel)

Definitie: Resultaat afkomstig van de operationele activiteiten.

Gebruik: Een sleutelindicator van de onderliggende operationele resultaten van een vennootschap en een indicatie van de mate waarin de dividendbetalingen worden gestaafd door de resultaten.

(x 1.000 EUR)	31.12.2023	31.12.2022
Nettoresultaat volgens de jaarrekeningen	-55.497	482.938
Uit te sluiten:		
- Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop	192.027	-58.294
(i) Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	181.653	-77.460
(ii) Terugname van niet-vervallen verschuldigde huurgelden (ander resultaat op de portefeuille)	7.812	12.851
(iii) Andere (ander resultaat op de portefeuille)	2.562	6.314
- Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	4.052	-4.493
- Waardevermindering van de goodwill (ander resultaat op portefeuille)	27.337	14.290
- Variatie in de reële waarde van de financiële instrumenten	79.480	-216.452
- Kosten en interesten m.b.t. verwervingen en joint ventures	0	0
- Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties (ander resultaat op portefeuille)	-13.068	6.128
- Aanpassingen m.b.t. joint ventures	8.983	1.339
- Minderheidsbelangen m.b.t. de bovenvermelde correcties	-2.596	-2.960
EPRA Resultaat	240.719	222.496
Aantal aandelen	34.067.897	32.000.642
EPRA Resultaat per aandeel (in EUR/aandeel)	7,07	6,95

EPRA Verwaterd resultaat (totaal bedrag en bedrag per aandeel)

Definitie: Resultaat afkomstig van de operationele activiteiten, rekening houdend met financiële instrumenten met een mogelijk verwaterende impact op de afsluitingsdatum.

Gebruik: Een sleutelindicator van de onderliggende operationele resultaten van een vennootschap, rekening houdend met financiële instrumenten met een mogelijk verwaterende impact op de afsluitingsdatum, en een index van de mate waarin de dividendbetalingen worden gestaafd door de resultaten.

(x 1.000 EUR)	31.12.2023	31.12.2022
Nettoresultaat volgens de jaarrekeningen	-55.497	482.938
Uit te sluiten:		
- Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen en activa bestemd voor verkoop	192.027	-58.294
(i) Variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	181.653	-77.460
(ii) Terugnname van niet-vervallen verschuldigde huurgelden (ander resultaat op de portefeuille)	7.812	12.851
(iii) Andere (ander resultaat op de portefeuille)	2.562	6.314
- Resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen en andere niet-financiële activa	4.052	-4.493
- Waardevermindering van de goodwill (ander resultaat op portefeuille)	27.337	14.290
- Variatie in de reële waarde van de financiële instrumenten	79.480	-216.452
- Kosten en interesten m.b.t. verwervingen en joint ventures	0	0
- Uitgestelde belastingen m.b.t. EPRA correcties (ander resultaat op portefeuille)	-13.068	6.128
- Aanpassingen m.b.t. joint ventures	8.983	1.339
- Minderheidsbelangen m.b.t. de bovenvermelde correcties	-2.596	-2.960
EPRA Resultaat	240.719	222.496
- Invloed van de uitoefening van opties, converteerbare schulden of andere instrumenten van het eigen vermogen	0	0
EPRA Verwaterd resultaat	240.719	222.496
Verwaterd aantal aandelen	34.067.897	32.000.642
EPRA Verwaterd resultaat per aandeel (in EUR/aandeel)	7,07	6,95

EPRA NRV, EPRA NTA en EPRA NDV indicatoren

Definitie: De Netto-Actiefwaarde (NAW), aangepast overeenkomstig de Best Practice Recommendations (BPR) Guidelines die EPRA in oktober 2019 publiceerde voor toepassing vanaf 2020.

Gebruik: Past de IFRS NAW aan om de stakeholders een zo juist mogelijke informatie te verstrekken over de reële waarde van de activa en verplichtingen van een vennootschap die in vastgoed investeert in drie verschillende gevallen:

- EPRA Net Reinstatement Value gaat uit van de hypothese dat de vennootschap nooit haar activa zal verkopen en geeft een schatting van het bedrag dat nodig is om de vennootschap opnieuw op te richten.
- EPRA Net Tangible Assets gaat uit van de hypothese dat de vennootschap activa verwerft en verkoopt, hetgeen zou resulteren in de realisatie van bepaalde onvermijdelijke uitgestelde belastingen.
- EPRA Net Disposal Value vertegenwoordigt de waarde die toekomst aan de aandeelhouders van de vennootschap in geval van verkoop van haar activa, hetgeen zou leiden tot de regeling van uitgestelde belastingen, de liquidatie van de financiële instrumenten en het in rekening nemen van andere verplichtingen aan hun maximum bedrag, min belastingen.

Op **31.12.2023**:

(x 1.000 EUR)	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenning onder IFRS	3.623.262	3.623.262	3.623.262
Toe te voegen/Uit te sluiten*:			
i) Hybride instrumenten	0	0	0
Verwaterde netto-actiefwaarde (NAW)	3.623.262	3.623.262	3.623.262
Toe te voegen*:			
ii.a) Herwaardering van vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur (indien het kostenmodel onder IAS 40 toegepast wordt)	0	0	0
ii.b) Herwaardering van projectontwikkelingen (indien het kostenmodel onder IAS 40 toegepast wordt)	0	0	0
ii.c) Herwaardering van andere langlopende investeringen	0	0	0
iii) Herwaardering van vorderingen van financiële leasing	31.658	31.658	31.658
iv) Herwaardering van activa bestemd voor verkoop	0	0	0
Verwaterde NAW aan reële waarde	3.654.921	3.654.921	3.654.921
Uit te sluiten*:			
v) Uitgestelde belastingen m.b.t. herwaardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen	43.922	43.922	0
vi) Reële waarde van financiële instrumenten	-91.899	-91.899	0
vii) Goodwill afkomstig van uitgestelde belastingen	0	0	0
viii.a) Goodwill in de IFRS balans	0	0	0
viii.b) Immateriële vaste activa in de IFRS balans	0	-2.128	0
Toe te voegen*:			
ix) Reële waarde van schulden met een vaste rentevoet			165.404
x) Herwaardering van immateriële vaste activa aan reële waarde	0	0	0
xi) Real estate transfer tax	307.554	0	0
NAW	3.914.498	3.604.815	3.820.325
<i>Verwaterd aantal aandelen</i>	<i>36.742.964</i>	<i>36.742.964</i>	<i>36.742.964</i>
NAW per aandeel (in EUR/aandeel)	106,54	98,11	103,97

Op 31.12.2022:

(x 1.000 EUR)	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap onder IFRS	3.637.413	3.637.413	3.637.413
Toe te voegen/Uit te sluiten*:			
i) Hybride instrumenten	0	0	0
Verwaterde netto-actiefwaarde (NAW)	3.637.413	3.637.413	3.637.413
Toe te voegen*:			
ii.a) Herwaardering van vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuur (indien het kostenmodel onder IAS 40 toegepast wordt)	0	0	0
ii.b) Herwaardering van projectontwikkelingen (indien het kostenmodel onder IAS 40 toegepast wordt)	0	0	0
ii.c) Herwaardering van andere langlopende investeringen	0	0	0
iii) Herwaardering van vorderingen van financiële leasing	16.690	16.690	16.690
iv) Herwaardering van activa bestemd voor verkoop	0	0	0
Verwaterde NAW aan reële waarde	3.654.103	3.654.103	3.654.103
Uit te sluiten*:			
v) Uitgestelde belastingen m.b.t. herwaardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen	56.184	56.184	0
vi) Reële waarde van financiële instrumenten	-171.475	-171.475	0
vii) Goodwill afkomstig van uitgestelde belastingen	-20.889	-20.889	-20.889
viii.a) Goodwill in de IFRS balans	0	-6.448	-6.448
viii.b) Immateriële vaste activa in de IFRS balans	0	-2.374	0
Toe te voegen*:			
ix) Reële waarde van schulden met een vaste rentevoet	0	0	245.260
x) Herwaardering van immateriële vaste activa aan reële waarde	0	0	0
xi) Real estate transfer tax	292.003	0	0
NAW	3.809.926	3.509.102	3.872.026
<i>Verwaterd aantal aandelen</i>	<i>32.846.154</i>	<i>32.846.154</i>	<i>32.846.154</i>
NAW per aandeel (in EUR/aandeel)	115,99	106,83	117,88

EPRA Netto Initieel Rendement (NIR) en EPRA Aangepast Netto Initieel Rendement

Definitie: Geannualiseerde brutohuurinkomsten op basis van de lopende huren ('passing rents') op de afsluitingsdatum van de jaarrekeningen, min de vastgoedkosten, het geheel gedeeld door de marktwaarde van de portefeuille en verhoogd met de geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen. Het EPRA NIR omvat een correctie ten opzichte van het EPRA NIR met betrekking tot het ten einde lopen van de huurkortingen en andere incentives.

Gebruik: Deze indicator zou beleggers moeten helpen om te beoordelen hoe de waardering van de portefeuille X vergeleken wordt met die van de portefeuille Y.

(x 1.000.000 EUR)	31.12.2023	31.12.2022
Vastgoedbeleggingen in reële waarde	6.231	6.200
Activa bestemd voor verkoop	-43	-117
Ontwikkelingsprojecten	-302	-330
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	5.886	5.752
Geschatte overdrachtsrechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	297	276
Investeringswaarde van het vastgoed beschikbaar voor verhuur	6.182	6.029
Geannualiseerde brutohuurinkomsten	355	336
Vastgoedkosten	-15	-14
Geannualiseerde nettohuurinkomsten	340	322
Huurkortingen die binnen 12 maanden vervallen en andere incentives	0	0
Geannualiseerde en aangepaste nettohuurinkomsten	340	322
EPRA NIR	5,5%	5,3%
EPRA aangepast NIR	5,5%	5,3%

EPRA Huurleegstand

Definitie: Geschatte Huurwaarde (GHW) van leegstaande oppervlaktes gedeeld door de GHW van de totale portefeuille.

Gebruik: Een 'zuivere' indicator (%) van de leegstaande oppervlaktes van de vastgoedbeleggingen, gebaseerd op de GHW.

(x 1.000 EUR)	31.12.2023	31.12.2022
Huuroppervlaktes (in m ²)	2.440.229	2.374.113
Geschatte Huurwaarde (GHW) van de leegstand	5.514	4.550
GHW van de totale portefeuille	339.556	322.447
EPRA Huurleegstand	1,6%	1,4%

EPRA Kostenratio's

Definitie: Administratieve/operationele uitgaven volgens de financiële IFRS-resultaten al dan niet verminderd met de directe kosten van de niet-verhuurde gebouwen, het geheel gedeeld door de brutohuurinkomsten verminderd met de grondkosten.

Gebruik: Een sleutelindicator die toelaat om de wijzigingen in de operationele kosten van een vennootschap adequaat te meten.

(x 1.000 EUR)	31.12.2023	31.12.2022
Administratieve/operationele uitgaven volgens de jaarrekeningen	-76.201	-72.035
<i>Huurskortingen</i>	-6.318	-6.584
<i>Niet bij de huurders teruggevorderde huurkosten en belastingen op verhuurde gebouwen</i>	-7.124	-4.718
<i>Waarvan:</i>		
<i>- Niet bij de huurders teruggevorderde huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen volgens de resultatenrekeningen</i>	-7.124	-4.718
<i>- IFRIC 21 impact</i>	0	0
<i>Nettoherdecoratiekosten</i>	-1.505	-266
<i>Technische kosten</i>	-4.555	-6.128
<i>Commerciële kosten</i>	-6.531	-4.360
<i>Kosten en taksen van niet-verhuurde gebouwen</i>	-2.762	-3.966
<i>Waarvan:</i>		
<i>- Kosten en belastingen op niet-verhuurde gebouwen volgens de resultatenrekeningen</i>	-2.762	-3.966
<i>- IFRIC 21 impact</i>	0	0
<i>Algemene kosten van de vennootschap</i>	-47.407	-46.013
<i>Waarvan:</i>		
<i>- Algemene kosten van de vennootschap volgens de resultatenrekeningen</i>	-47.407	-46.013
<i>- IFRIC 21 impact</i>	0	0
Aandeel van de uitgaven van de joint ventures	0	0
EPRA Kosten (rechtstreekse kosten van de leegstand inbegrepen)	-76.201	-72.035
Directe kosten van niet-verhuurde gebouwen	9.885	8.684
EPRA Kosten (rechtstreekse kosten van de leegstand niet inbegrepen)	-66.316	-63.351
Brutohuurinkomsten verminderd met de grondkosten	352.868	324.345
Deel van de huurinkomsten van de joint ventures	0	0
Brutohuurinkomsten	352.868	324.345
EPRA Kostenratio (rechtstreekse kosten van de leegstand inbegrepen)	21,6%	22,2%
EPRA Kostenratio (rechtstreekse kosten van de leegstand niet inbegrepen)	18,8%	19,5%

EPRA LTV

Definitie: Schuld gedeeld door de marktwaarde van de gebouwen

Gebruik: Een belangrijke maatstaf om het percentage van de schuld ten opzichte van de geschatte waarde van de gebouwen te bepalen.

Op **31.12.2023**:

(X1.000.000 EUR)	Proportionele consolidatie					
	Schuld ratio volgens het koninklijk besluit van 13.07.2014 met betrekking tot GVV's	Groep EPRA LTV zoals gerapporteerd	Aandeel van joint ventures	Aandeel materiële geassocieerde vennootschappen	Belangen zonder overheersende zeggenschap	Gecombineerd EPRA LTV
Op te nemen :						
Leningen van financiële instellingen	742,1	742,1	43,6	0,0	-39,8	746,0
Handelspapierprogramma	863,9	863,9	0,0	0,0	0,0	863,9
Hybriden (met inbegrip van converteerbare obligaties en bevoorrechte aandelen, schulden, opties, permanente financiering)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Obligatieleningen	1.123,5	1.123,5	0,0	0,0	0,0	1.123,5
Valuataderivaten (futures, swaps, opties en forwards)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoschulden	158,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Vastgoed voor eigen gebruik (schuld)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Bankrekeningen (eigenvermogenskenmerk)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Uit te sluiten :						
Kas en kasequivalenten	0,0	-23,6	-4,9	0,0	3,7	-24,9
Netto schuld (a)	2.887,7	2.705,9	38,7	0,0	-36,0	2.708,6
Op te nemen :						
Vastgoed voor eigen gebruik	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Vastgoedbeleggingen tegen reële waarde	5885,8	5885,8	51,1	0,0	-153,0	5783,9
Activa bestemd voor verkoop	43,1	43,1	0,0	0,0	0,0	43,1
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling	302,2	302,2	104,1	0,0	0,0	406,3
Immateriële vaste activa	2,1	2,1	2,7	0,0	0,0	4,8
Nettovorderingen	333,3	90,7	-84,8	0,0	38,3	44,1
Financiële activa	23,6	33,1	-33,1	0,0	0,0	0,0
Totaal waarde van de gebouwen (b)	6.590,1	6.356,9	40,1	0,0	-114,8	6.282,2
LTV (a/b)	43,8%	42,6%				43,1%

Op 31.12.2022:

(X1.000.000 EUR)			Proportionele consolidatie			Gecom- bineerd EPRA LTV
	Schuld- ratio volgens het koninklijk besluit van 13.07.2014 met betrekking tot GGV's	Groep EPRA LTV zoals gerap- porteerd	Aandeel van joint ventures	Aandeel materiële geassocieer- de vennoot- schappen	Belangen zonder overheer- sende zeggen- schap	
Op te nemen :						
Leningen van financiële instellingen	818,3	818,3	110,6	0,0	-11,4	917,5
Handelspapierprogramma	924,2	924,2	0,0	0,0	0,0	942,2
Hybriden (met inbegrip van converteerbare obligaties en bevoorrechte aandelen, schulden, opties, permanente financiering)	0,0	10,8	0,0	0,0	0,0	10,8
Obligatieleningen	1.122,2	1.122,2	0,0	0,0	0,0	1.122,2
Valuataderivaten (futures, swaps, opties en forwards)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Netto schulden	161,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Vastgoed voor eigen gebruik (schuld)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Bankrekeningen (eigenvermogenskenmerk)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Uit te sluiten :						
Kas en kasequivalenten	0,0	-19,6	-7,9	0,0	0,7	-26,8
Netto schuld (a)	3.026,5	2.855,9	102,6	0,0	-10,7	2.947,8
Op te nemen :						
Vastgoed voor eigen gebruik	7,7	7,7	0,0	0,0	0,0	7,7
Vastgoedbeleggingen tegen reële waarde	5.744,7	5.744,7	120,7	0,0	-62,8	5.802,6
Activa bestemd voor verkoop	117,3	117,3	0,0	0,0	0,0	117,3
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling	330,1	330,1	99,4	0,0	0,0	429,5
Immateriële vaste activa	29,7	2,4	2,6	0,0	0,0	5,0
Nettovorderingen	325,3	77,3	-27,7	0,0	33,1	82,7
Financiële activa	75,8	90,0	-90,0	0,0	0,0	0,0
Totaal waarde van de gebouwen (b)	6.630,6	6.369,4	105,0	0,0	-29,7	6.444,8
LTV (a/b)	45,6%	44,8%				45,7%